



# DUNKERQUE

## ÉTUDE

# Immobilier : ce qui est recherché dans le Dunkerquois

**DUNKERQUOIS** Une étude sur le prix de l'immobilier a été publiée dans le magazine Notimag Immonot. Évolution des prix, budget à prévoir, etc. : le dossier dresse un état des lieux de l'achat dans le Dunkerquois. Et de ses particularités.

### LES FAITS

- En septembre, le magazine Notimag Immonot a publié un dossier sur le prix de l'immobilier dans le Nord.
- Tout un pan de ce dossier est consacré aux prix des biens dans le Dunkerquois. Un travail réalisé en lien avec deux études de notaires à Dunkerque.
- **Christophe Raffailac, rédacteur en chef et auteur de ce dossier**, revient sur son élaboration et les chiffres mis en lumière. Corinne Couvelard, une des notaires qui a contribué à ce dossier, apporte des éléments propres à l'immobilier dans le Dunkerquois.
- **Interrogé, un responsable d'agence immobilière** implanté depuis de nombreuses années à Dunkerque apporte son regard sur l'évolution du marché.

MARINE FRITSCH  
MFRITSCH@LEPHAREDDUNKERQUOIS.FR

En matière d'immobilier, le littoral a la cote ! C'est ce que révèle une enquête publiée dans le magazine Notimag Immonot. « Nous avons réalisé un dossier relatif au prix de l'immobilier dans notre numéro de

septembre, présente Christophe Raffailac, rédacteur en chef. Nous avons travaillé avec deux études de notaires de Dunkerque. » Évolution des prix au sein de l'agglomération, budget à prévoir pour l'achat d'une maison, d'un appartement, d'un terrain... « On s'est basé sur le site Immobilier des notaires qui donne la valeur médiane de toutes les transactions effectuées dans toutes les études de notaires, mais aussi sur les indicateurs Immonot qui s'appuient sur le prix des transactions. » Des chiffres, beaucoup de chiffres, et des villes « plutôt représentatives sur le territoire dunkerquois » qui permettent de tirer quelques conclusions intéressantes concernant les ventes immobilières dans d'agglomération.

### UNE DEMANDE, DES PRIX PLUS ÉLEVÉS

À commencer par une tendance : la recherche, par les futurs acquéreurs, d'un extérieur. « On a un marché qui tend à se développer dans des secteurs plus ruraux », note Christophe Raffailac. On constate un désir plus marqué chez les gens de trouver une maison avec un terrain. » Et le Dunkerquois, malgré son côté industrialoportuaire, offre cette possibilité, contrairement aux grandes villes.

« Le bord de mer est une zone très prisée, confirme le rédacteur en chef. Et qui dit « zone tendue » dit forcément montants plus élevés. « On a des prix en bord de mer qui tournent autour de 200-250 000 euros. Si on s'éloigne de la côte, vers l'arrière-pays flamand, on trouve des biens entre 100 et 150 000 euros. »

### UN CADRE QUI PÈSE DANS LA BALANCE

Pour le rédacteur en chef, l'emplacement du bien joue un rôle décisif. « Ce qui participe fortement au prix d'un bien immobilier, c'est son emplacement. » La proximité de commerces, d'écoles, de lieux médicaux, d'un réseau de transport développé, etc., justifient un prix plus important. « Et la proximité de la mer est un élément supplémentaire, insiste Christophe Raffailac. On le voit partout sur le littoral. » Les appartements avec balcon ou terrasses ont notamment la cote. Et si le dossier révèle que les acquéreurs sont à la recherche de « biens qui leur permettent de se loger, de se ressourcer, d'espérer une rentabilité », le rédacteur souligne les nombreuses acquisitions de résidences secondaires. « Ça se vérifie sur le territoire dunkerquois ».







**Immobilier : oe qui est recherché dans le Dunkerquois**

Famille du média : **Médias régionaux**  
(hors PQR)

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **34100**

Sujet du média :

**Actualités-Infos Générales**



Edition : **10 novembre 2021**

**P.28**

Journalistes : **MARINE FRITSCH**

Nombre de mots : **1622**

Valeur Média : **2130€**



Le dossier donne quelques grands chiffres concernant l'immobilier dans le Dunkerquois dans les villes les plus représentatives, en fonction du nombre de transactions réalisées.







### UN NOMBRE DE TRANSACTIONS DÉTERMINANT

Dans le volet « Spécial Dunkerquois » du dossier publié par Notimag Immo-not, le prix moyen des maisons de ville n'est donné que pour les communes de Cappelle-la-Grande, Coudekerque-Branche, Dunkerque et Grande-Synthe ; celui des maisons de campagne pour Malo et Tétéghem/ Coudekerque-Village ; le prix au m<sup>2</sup> d'un appartement est précisé pour Dunkerque et Leffrinckoucke ; et enfin le prix d'un terrain à bâtir est donné à l'échelle du Dunkerquois. Des chiffres qui peuvent sembler insuffisants pour établir un diagnostic sur l'ensemble du territoire dunkerquois, mais qui s'expliquent par les données sur lesquelles ce dossier a été établi. « On a travaillé sur les villes représentatives. Il fallait qu'il y ait suffisamment de transactions opérées. » Ce qui n'est pas le cas de l'ensemble des communes. « Le prix médian sur cinq biens n'est pas la même chose que le prix médian sur 100 biens. »

À noter, en outre, que Dunkerque est un cas particulier. La différence de prix d'un quartier à un autre varie considérablement, comme le souligne Corinne Couvelard, notaire ayant contribué à ce dossier. « À Malo, on sera environ à 2 500 euros /m<sup>2</sup>. À Rosendaël, pour le même prix, on aura un jardin. À Dunkerque centre, on sera davantage autour de 1 800 euros. » Preuve supplémentaire de l'attrait exercé par la proximité de la mer.

### « Le Dunkerquois reste un territoire attractif »

Corinne Couvelard est notaire à Dunkerque. L'étude dont elle fait partie est l'une de celles qui a contribué au dossier. Pour elle, les confinements successifs ont eu un impact sur les recherches des acquéreurs. « L'aspect est primordial, affirme-t-elle. Les acquéreurs vont d'abord regarder l'environnement. » La plage de Malo et celle de Leffrinckoucke sont particulièrement prisées. « Les acquéreurs ont envie d'un environnement agréable. Les confinements ont bien marqué les esprits. Un bureau dans une maison, par exemple », illustre Corinne Couvelard, qui indique que beaucoup de Parisiens sont arrivés dans le Dunkerquois, à la recherche de ces petits plus. « Ça reste un territoire attractif. Je pense au cinéma, il y a eu pas mal de réalisations. La plage de Malo est très intéressante, il y a des animations tout au long de l'année. On a à la fois des industries et du service. Enfin, on est à trois quarts d'heure, une heure, de Lille, et juste à côté de la Belgique. » Quant à l'évolution des prix, la notaire pointe une hausse dans certains sec-



Dans certains secteurs, les prix ont augmenté de 5 à 10 %. Illustration

teurs. « On a facilement pris 5 à 10 % en un an à Malo, Tétéghem et Rosendaël. » Et une forte évolution en termes de nombre de biens disponibles. « Aujourd'hui, on n'a plus autant de biens qu'il y a quelques années. Il y a trois ou quatre ans, on en avait beaucoup. Il y a deux ou trois ans, on avait un marché relativement stable et des demandes réalisées. Aujourd'hui, c'est l'inverse. »





Famille du média : **Médias régionaux**  
(hors PQR)

Périodicité : **Hebdomadaire**

Audience : **34100**

Sujet du média :

**Actualités-Infos Générales**



Edition : **10 novembre 2021**

**P.28**

Journalistes : **MARINE FRITSCH**

Nombre de mots : **1622**

Valeur Média : **2130€**

## VOTRE AVIS

### Êtes-vous surpris de ces chiffres et comment les expliquez-vous ?

**ALAIN SIMON, ÉLU À LA POLITIQUE FONCIÈRE DUNKERQUE**

« Il y a des disparités en fonction de la proximité avec le littoral.



Plus on s'en rapproche, plus ça augmente. En octobre, un appartement sur la digue s'est vendu

600 000 euros. Avec le patrimoine de la reconstruction, il y a des biens en dessous de 1 000 euros du m<sup>2</sup>. »

**OLIVIER RYCKEBUSCH, MAIRE DE LEFFRINCKOUCKE**

« Ils ne me surprennent pas du tout. Leffrinckoucke a beaucoup d'atouts



qui peuvent faire des envieux. Venir ici, ça se paye, même s'il y a des disparités entre les quartiers. Mais il y aura toujours des logements

sociaux. On a quelques projets et puis il y a des appartements de haute qualité pour les primo-accédants. »

**FRANCK DHERSIN, MAIRE DE TÉTEGHEM / COUDEKERQUE-VILLAGE**

« Je ne suis pas surpris, car je vois passer toutes les ventes avec mon



droit de préemption. Tétéghem allie tout ce que les gens recherchent : accessibilité, services, verdure... Pour

toutes ces raisons, c'est la ville la plus recherchée par les Dunkerquois et tous les cadres qui arrivent. »







## Estimer un bien, un travail « complexe »



Pour le responsable de l'agence immobilière, les acheteurs jouent un rôle décisif dans les prix.

L'agence Dunkerque immobilière est implantée sur le territoire depuis près de 20 ans. Le marché de l'immobilier, son responsable l'a donc vu se transformer ces dernières années. « En 18 ans, j'ai vu une évolution en termes de prix, confirme Julien Rouzet. On a commencé en 2002. Les prix ont explosé en 2003-2004, c'est retombé, puis c'est reparti... » Pour le responsable, l'estimation d'un bien est complexe. « On essaie d'être le plus précis possible en termes d'estimation. Il y a trois éléments à considérer : le temps - la valeur évolue au fil des ans, le lieu - au mètre près - et les valeurs propres à la maison. » Des éléments auxquels s'ajoutent bien sûr la surface en mètres carrés. Pour estimer un bien, l'agence se sert donc de tous les renseignements existants sur la maison : la taxe foncière, la présence ou non d'un terrain, d'un garage, sa mitoyenneté... D'où l'importance de connaître le secteur. « Les estimations sur Internet sont parfois trompeuses, met en garde le responsable d'agence. L'humain ne peut pas être remplacé par un ordinateur. Rien ne vaut l'estimation de terrain. » Mais au-delà de la valeur de la maison, comment expliquer de tels écarts de prix entre certaines communes du Dunkerquois ? La réponse est à chercher dans les éléments mis en avant par Julien Rouzet : le lieu. « C'est important, confirme-t-il. Les acheteurs s'intéressent à la ville, mais avant ça au quartier, à la rue, et parfois même au positionnement du bien dans la rue. » Avec une attractivité forte pour les communes du littoral. Et des prix qui varient en fonction de l'offre et de la demande. « En face, il y a des acheteurs. Ce sont eux qui feront varier les prix. »





Famille du média : Médias régionaux  
(hors PQR)

Périodicité : Hebdomadaire

Audience : 34100

Sujet du média :

Actualités-Infos Générales



Edition : 10 novembre 2021

P.28

Journalistes : MARINE FRITSCH

Nombre de mots : 1622

Valeur Média : 2130€

COMMUNES	PRIX MÉDIAN POUR UNE MAISON ANCIENNE AU M <sup>2</sup> (OCTOBRE 2020 À JUIN 2021)	NOMBRE DE VENTES	PRIX MOYEN DE LA MAISON
Dunkerque	1590€	214	183 000 €
Coudekerque-Branche	1550€	101	181 000 €
Cappelle-la-Grande	1500€	20	182 000 €
Téteghem/ Coudekerque-Village	2010€	36	227 000 €
Leffrinckoucke	2020€ (d'avril 2020 à juin 2021)	22	NC
Bray-Dunes	1830€	22	NC
Grande-Synthe	1490€	28	167 000 €
Gravelines	1680€	62	NC
Grand-Fort-Philippe	1260€	35	NC
Loon-Plage	1480	34	NC

NC : non communiqué.

Le nombre de ventes est trop faible pour obtenir des prix à Zuydcoote, Craywick et Saint-Georges-sur-l'Aa.  
Données issues de immobilier.notaire.fr, Indicateur immonot et meilleursagents.com

